

# Een oplossing voor de studentenbehuizing in Amsterdam

Flemming Kaldenbach, Jeffrey Groefsema, Julian Tunru en Laura Langeveld



## *1.1 Inleiding*

Voor het vak Multimedia- en Interactieontwerp hebben wij gekozen om een oplossing te bedenken voor de studentenbehuizing in Amsterdam. Zelf hebben wij ook met dit probleem te maken gehad. Amsterdam is een populaire stad onder de studenten, maar het aantal kamers zijn beperkt. Met een volle spaarpot kom je nog best een eind, alleen hebben de meeste studenten dat niet. In 2013 betaalde je volgens Kamernet gemiddeld 538,54 euro voor een studentenkamer (dichtbij.nl, 2014). Dit is een populaire website onder de kamerverhuurders. Ook was er berekend dat studenten gemiddeld 23,70 euro per vierkante meter betaalde. Studenten die dit geld niet hebben moeten het van geluk of kennissen hebben, willen zij een betaalbare kamer vinden in Amsterdam. Om te voorkomen dat studenten van buiten Amsterdam een andere stad gaan kiezen om te studeren, zijn wij gaan brainstormen om een oplossing te vinden.

## *1.2 Concept*

Voor dit project hebben wij de studenten als de gebruiker gekozen. Uiteindelijk zijn zij degene die een probleem hebben dat opgelost moet worden. De student wilt een betaalbare kamer, in een veilige omgeving met eventueel winkels in de buurt. Daarnaast moet het goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en niet te ver van school liggen. Een student wilt de optie hebben om voor bepaalde of onbepaalde tijd een contract te kunnen afsluiten en maximaal een maand opzegtermijn. Studenten willen niet jarenlang in een wachtrij staan om aan een kamer te komen, dus moeten kamers direct beschikbaar zijn. Wij vinden zelf dat het maandbedrag inclusief servicekosten, gas, water maximaal 450 mag zijn. Omdat wij zelf student zijn kunnen we deels voor de gebruiker spreken.

Op dit moment zijn er organisaties die meer woongelegenheden voor studenten willen creëren. Denk aan Villa Mokum, The Student Hotel en Project 156. Dit zijn stuk voor stuk projecten die buiten de box zijn bedacht, maar helaas zijn er nog steeds terugkerende problemen. Het grootste probleem wat blijft terugkomen is de prijs van de studentenkamers. Deze projecten zorgen ervoor dat het kameraanbod hoger wordt, maar hier ook een prijskaartje aan hangt. Het lost dus nog steeds niet het probleem op van de kamerzoekende student. Een project wat hier wel een oplossing op heeft gevonden zijn de containerwoningen op de NDSM-werf. Het probleem is alleen dat je ingeschreven moet staan bij studentenwoningweb en je op een wachtlijst komt voor een kamer wat jaren kan duren. Daarnaast moet je elke dag met de pond over het IJ om Amsterdam in te gaan.

Na enige tijd brainstormen zijn wij op het idee gekomen om langdurige leegstaande kantoorpanden om te bouwen tot studenten kamers. Op Funda staan momenteel (9 feb, 2015) 878 kantoorpanden te koop/ te huur, waarvan veel kantoorpanden leeg blijven staan en deze ruimte beter benut kan worden. We hebben vervolgens een kostenplaatje<sup>1</sup> gemaakt van twee kantoorpanden in Amsterdam. Het ging om de panden op de Kabelweg 57 en 43. De kosten per maand vielen uit op 268,75 en 212,50 per maand voor 15 vierkante meter. Qua prijs zit de student dan goed. Kantoorpanden die in de hoogte worden gebouwd kunnen het kameraanbod in een keer een stuk vergroten. Ook zijn kantoorpanden vaak al goed bereikbaar met het openbaar vervoer, wat gunstig is voor de student. Het moet mogelijk zijn om je voor zowel bepaalde als onbepaalde tijd in te schrijven, waarbij geen sprake is van een wachtrij. Het idee draagt indirect bij aan de (kennis) economie. Aan de ene kant verdienen de verhuurders van de kantoorpanden weer geld, waardoor de bestedingen toenemen en de economie zal groeien en doordat het aanbod van studentenkamers met een lage prijs nu stijgt, kan de stad Amsterdam meer studenten kwijt en zullen meer studenten in Amsterdam gaan studeren. Er zijn namelijk bepaalde opleidingen die maar in één stad worden gegeven. Studenten die hiervan afzien, doordat er niet genoeg studentenwoningen zijn, missen de kans om de studie te doen die zij echt leuk vinden en daardoor ook meer gemotiveerd zijn om het te halen. Uiteindelijk gaat het natuurlijk allemaal om dat diploma.

### 1.3 Technische haalbaarheid

#### 1.3.1 Website

Voor het creëren van een overzicht van beschikbare kamers is er een website nodig. Deze moet laten zien welke kamers waar beschikbaar zijn. Dit is iets wat al door vele woningcorporaties en makelaars gedaan wordt. Hier worden geen problemen verwacht.

Naast een heldere navigatie en bovengenoemd overzicht van beschikbaarheid moet een website ook goed te bereiken zijn. Deze mag dus niet te veel downtime hebben en moet bestand zijn tegen hoge aantallen bezoekers tijdens piekmomenten. Een piekmoment kan bijvoorbeeld zijn als er een stroomstoring is in een gebouw en een groot deel van de huurders wil dit melden via de website. Op dit soort momenten mag de website het niet begeven. Dit probleem kan deels worden opgevangen door eigen hosting. Hierbij zijn de servers op twee manieren inzetbaar, namelijk voor hosting van de website en voor het verwerken van verkeer tussen werknemers. Dit probleem is te ondervangen, maar vereist wat meer aandacht in het uitwerken van het project.

Mocht de website toch overbelast raken is een downtime van een half uur tot een uur, al is het niet goed voor de bedrijfsvoering, acceptabel.

#### 1.3.2 Regelgeving

Er worden ook kleine problemen verwacht rond de veiligheids regels. Een kantoorpand is met een ander brandveiligheidsplan ontworpen dan een studentenhuus. In een kantoorpand werken dagelijks meer mensen per m<sup>2</sup> dan er leven in een studentenhuus. Echter wordt er op een kantoor zelden tot nooit de nacht doorgebracht met een grote hoeveelheid mensen. Dit kan zorgen voor een aantal extra investeringen die nodig zijn om aan regelgeving te voldoen.

Een ander probleem waar wij tegen aan kunnen lopen is dat het bestemmingsplan verkeerd is. Op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is het bestemmingsplan van een gebouw te vinden. Hierop is ook te zien dat de gebouwen uit onze voorbeelden ingedeeld staan als kantoorruimte. De politiek is er echter mee bezig om het verhuren van kantoorruimte als zijnde een woning eenvoudiger te maken ([cobouw.nl](http://cobouw.nl), 2012).

Het laatste probleem waar wij tegenaan denken te lopen zijn de regels rond huurbescherming. Huurders hebben namelijk een wettelijke bescherming bij het huren van een woning ([rijksoverheid.nl](http://rijksoverheid.nl), 2014). Dit betekent dat de verhuurder niet zonder wettelijke reden de huurder uit de woning mag zetten. Wat hierbij vooral in ons nadeel zal zijn is dat zowel ons belang bij het uitzetten van een huurder zwaarder moet wegen dan het belang van de huurder die uitgezet wordt en dat de huurder passende vervangende woonruimte moet kunnen krijgen. Dit wordt waarschijnlijk vooral een probleem bij studenten die stoppen met hun studie of klaar zijn maar nog niet weg willen. Hier verwachten wij nog enige problemen. Het is daarom zaak om in onze huurovereenkomst goede afspraken te maken over hoelang een student mag blijven.

## *1.4 Interactieontwerp*

We hebben ervoor gekozen de kamers aan te bieden via een responsieve website<sup>7</sup>. Voor deze vorm is gekozen om de drempel voor onze gebruikers – de studenten – zo laag mogelijk te houden. Dit is belangrijk vanwege de hoeveelheid diensten die andersoortige studentenwoningen aanbieden, en zorgt er tevens voor dat de student van iedere locatie en platform het aanbod in de gaten kan houden.

Een groot deel van onze gebruikers zullen toekomstige studenten zijn, die op dat moment vaak verward zijn in een grote hoeveelheid bureaucratie en regelwerk. Om hierop in te spelen zijn de functionaliteiten van de site zo minimalistisch mogelijk gehouden, om de gebruiker niet onnodig te overweldigen. Dit is bijvoorbeeld te zien op de volgende pagina op wireframe 1, die automatisch beschikbare panden toont rondom een – waar mogelijk – automatisch opgehaalde gebruikerslocatie. De gebruiker kan aan de linkerzijde automatisch kiezen voor de populairste studentensteden, en zelfs specifieker voor de onderwijsinstellingen in die steden. Het is voor de gebruiker nog niet nodig om in te loggen, omdat dit pas relevant is mocht er eventueel een interessante kamer zijn gevonden.

In plaats een lijst met ‘droge’ informatie is gekozen voor een duidelijke kaart, waarmee in één oogopslag het relevante aanbod kan worden getoond. Omdat veel kamerzoekenden nog geen weet hebben van de indeling van hun toekomstige stad, worden behalve de panden zelf worden ook de locaties van universiteiten, hogescholen en andere relevante instellingen op de kaart aangeduid. Omdat de vraag naar kamers sterk gebonden is aan de data van semesters en collegejaren, worden onder de kaart relevante kamers uitgelicht die rond deze data beschikbaar zullen zijn - ook als ze momenteel nog niet zijn opgeleverd.

Op wireframe 2 zijn meer details over een gekozen pand te zien, opnieuw bedacht op een ‘onwetende’ toekomstige student. Behalve de wijk- of stadsdeelnaam wordt ook de dichtstbijzijnde onderwijsinstelling vermeld, en bij de kameroppervlakte wordt vermeld hoe dit tot verhouding staat tot de grootte van andere kamers.



**Stadt**

## Vanaf

september 2016

## 34 panden in jouw omgeving

**Komend semester opgeleverd:**



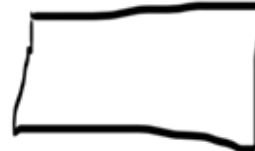
Straat 2  
Amsterdam-Oost



Weg 28  
Amsterdam-Zuid



Plein 20  
Amsterdam Noord

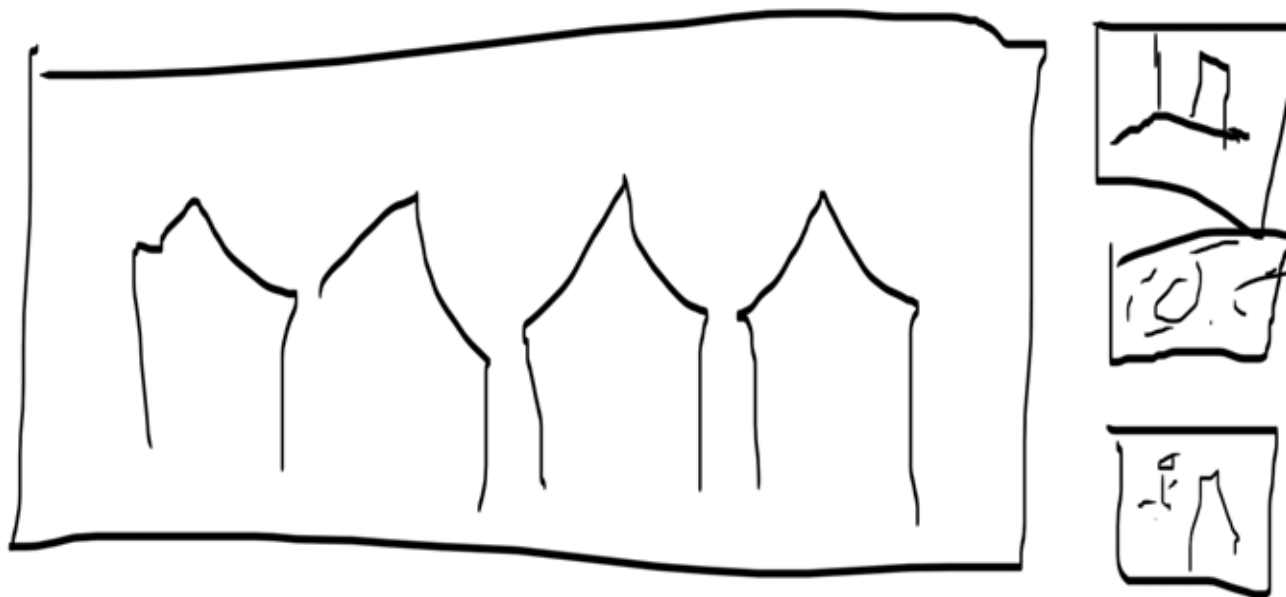


Boulevard 4  
Amsterdam Zuidoost

## Hoe werkt het?

## Waarom Lorem Ipsum?

三



## Nieuwe Straat 12

Amsterdam Buitenveldert (nabij Vrije Universiteit)

Opgeleverd: tweede semester 2015

Geschatte huurprijs: 350 euro

Leverstaat: bewoonbaar, ongemeubileerd  
(inc. gas, water, electriciteit en internet)

Oppervlakte: gemiddeld (13m<sup>2</sup>)

Faciliteiten: gedeelde keuken,  
eigen badkamer



op de hoogte blijven

Over dit pand en de buurt

Details

## 1.5 Grafisch ontwerp

### 1.5.1 Website


Voor het ontwerp van de responsieve website is zoveel mogelijk het wireframe van het interactieontwerp gebruikt. Het design is zo minimalistisch mogelijk gehouden door onnodige elementen niet te implementeren. De zoekmachine heeft maar 2 elementen, stad en vanaf, dit moet zorgen voor een makkelijke gebruikerservaring zonder poespas. De plattegrond op de homepagina is die van Google Maps waarbij de mogelijke kamers in de omgeving zijn aangegeven met rode stippen. Zo ziet een bezoeker gelijk of er in de omgeving van Amsterdam mogelijke kamers beschikbaar zijn.

Dit is de blikvanger van deze website. Hieronder zijn de nieuwste aangeboden kamers te vinden met een kleine afbeelding om de bezoeker direct een beeld te kunnen geven. De segmenten “Hoe werkt het?” en “Voorwaarden” staan hieronder gescheiden om een duidelijk onderscheid te maken. Deze layout zorgt ervoor dat alle essentiële informatie die een bezoeker nodig heeft tijdens haar eerste bezoek direct op de homepagina beschikbaar is.

De kleur van de website is lichtgrijs, dit is een neutrale kleur die rust uitstraalt en strak oogt. Het gebruik van afbeeldingen is zoveel mogelijk beperkt tot de meest noodzakelijke. Dit zijn foto's van de binnenkant van de kamer, plattegrond van de kamer en de buitenkant van het kantoorpand. Er is veel witruimte toegepast om het een ruimtelijk aanzicht te geven. De uitlijning van elementen is indien mogelijk overal gelijk om een gelijkmatig en rustig beeld te geven.

Op de detailpagina is nogmaals het aangezicht van het kantoorpand centraal te zien. Hiernaast staan 2 afbeeldingen van de binnenkant van de kamer, indien deze beschikbaar zijn. De plattegrond van de kamer heeft verschillende kleuren voor de onderdelen om direct onderscheid in de verschillende kamers mogelijk te maken. Hier zijn ook de afmetingen van de kamers in meters bij gegeven. Onder de plattegrond vindt u verder informatie over het kantoorpand, haar vroegere bestemming en de buurt waar deze in gelegen is. Dit is vaak een redelijk stuk tekst die hiervoor een eigen segment heeft gekregen. De “Reageer op deze kamer”-knop is rood gekleurd, rood is een kleur die vaak waarschuwend gebruik wordt. Rood wordt hier gebruikt omdat het reageren op een kamer een belangrijke beslissing is die een bezoeker maakt. De “Houd mij op de hoogte”-knop is dan ook groen, een kleur die staat voor veiligheid. Houd mij op de hoogte is dan ook geen definitieve beslissing en alleen een service die wij de bezoeker willen bieden. De details van de kamer zijn opgesomd en in een groter lettertype en dikgedrukt, aangezien dit het belangrijkste aspect van een kamer is. Het grid is op de detailpagina zoveel mogelijk gelijk gebleven met overal evenveel witruimte indien dit mogelijk is.

Arial is het font dat overal op de website gebruikt is. Dit is een simpel doch goed lettertype die gemakkelijk te lezen is. De grootte van de letters is overal groot genoeg om de waarde van de inhoud te kunnen bepalen. Zo is het lettertype van de kopjes groter dan de bijbehorende uitleg of tekst.



HOME

De huizensite voor de student in woningnood!

Stad


Amsterdam

Vanaf

September 2015

Zoek


8 mogelijke huizen gevonden in omgeving Amsterdam.




Komend semester opgeleverd:




Stavangerweg 77, Amsterdam-West



Isolatorweg 38, Amsterdam-Westpoort



Plein 20, Amsterdam-Noord



Herik de Jagenweg, Diemen-Zuid

Hoe werkt het?

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis

Voorwaarden

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque penatibus et magnis dis parturient montes, nascetur ridiculus mus. Donec quam felis, ultricies nec, pellentesque eu, pretium quis, sem. Nulla consequat massa quis enim. Donec pede justo, fringilla vel, aliquet nec, vulputate eget, arcu. In enim justo, rhoncus ut, imperdiet a, venenatis vitae, justo. Nullam dictum felis



HOME





7

1.5

3

WOONKAMER  
2.25

BADKAMER

KEUKEN

4

3

3

Over dit pand en de buurt

am rhoncus. Maecenas tempus, tellus eget condimentum rhoncus, sem quam semper libero, sit amet adipiscing sem neque sed ipsum. Nam quam nunc, blandit vel, luctus pulvinar, hendrerit id, lorem. Maecenas nec odio et ante tincidunt tempus. Donec vitae sapien ut libero venenatis faucibus. Nullam quis ante. Etiam sit amet orci eget eros faucibus tincidunt. Duis leo. Sed fringilla mauris sit amet nibh. Donec sodales sagittis magna. Sed consequat, leo eget bibendum sodales,

Stavangerweg 77, Amsterdam-Westpoort

- Opleverdatum: Tweede semester 2015.
- Levering: Bewoonbaar, ongemeubileerd.
- Geschatte huurprijs: 350 euro per maand.
- Oppervlakte: 28 m2.
- Faciliteiten: Badkamer en gedeelde keuken.
- Services: Internet, lift en schuur.

Reageer op deze kamer.

Verdere details

am rhoncus. Maecenas tempus, tellus eget condimentum rhoncus, sem quam semper libero, sit amet adipiscing sem neque sed ipsum. Nam quam nunc, blandit vel, luctus pulvinar, hendrerit id, lorem. Maecenas nec odio et ante tincidunt tempus. Donec vitae sapien ut libero venenatis faucibus. Nullam quis ante. Etiam sit amet orci eget eros faucibus tincidunt. Duis leo. Sed fringilla mauris sit amet nibh. Donec sodales sagittis magna. Sed consequat, leo eget bibendum sodales,

Houd mij op de hoogte.

## 1.6 Bijlage

<div> <div>Kostenplaatje ☆</div> <div>Bestand Bewerken Weergeven Invoegen Opm</div> </div>			
<div> <div>€ % .0 .00 123 ▾ Arial</div> <div>fx</div> </div>			
	A	B	C
1		Kabelweg 57	Kabelweg 43
2	m2 pand	4892	1500
3	per m2 per jaar	155	110
4	m2 per student	15	15
5	m2 kamer	12	12
6	Aantal studenten	326,1333333	100
7	Kosten pand	758260	165000
8			
9	huur per jaar	2325	1650
10	huur per maand	193,75	137,5
11	gas water licht etc	60	60
12	service kosten	15	15
13	Kosten per maand	268,75	212,5